

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度建字第270號

原告 勝堡村營造工程股份有限公司

法定代理人 王為訓

訴訟代理人 陳鵬光律師

張靖慈律師

李仁豪律師

被告 新光人壽保險股份有限公司

法定代理人 潘柏錚

訴訟代理人 吳甲元律師

上列當事人間請求給付工程款等事件，本院於民國113年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟柒佰零貳萬柒仟貳佰柒拾伍元，及其中壹仟肆佰伍拾捌萬捌仟肆佰伍拾肆元自民國一百一十一年十二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖佰萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟柒佰零貳萬柒仟貳佰柒拾伍元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。本件原告起訴請求被告給付工程無爭議款之遲延利息、追加工程款及衍生費用並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)4095萬

01 3872元，及其中791萬2846元自民國108年7月15日起，暨其
02 中403萬1524元自108年11月1日起，均至清償日止，按年息
03 5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行（卷一第7
04 頁）。嗣於訴狀送達被告後，原告於111年12月8日追加請求
05 C棟租金損失保留款1500萬1332元，變更第(一)項聲明：被告
06 應給付原告5595萬5204元，及其中791萬2846元自108年7月1
07 5日起，暨其中1903萬2856元自108年11月1日起，均至清償
08 日止，按年息5%計算之利息（卷二第17、28頁）。復於112
09 年2月20日追加請求C棟滲漏水保留款之遲延利息1206萬3379
10 元，變更該項聲明：被告應給付原告6801萬8583元，及其中
11 791萬2846元自108年7月15日起，暨其中1903萬2856元自108
12 年11月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（卷二
13 第98、98頁）。被告對前開變更聲明之程序均無意見，且就
14 本案為言詞辯論（卷二第19、95頁），依前揭規定，應予准
15 許。

16 二、原告主張：伊承攬被告新北市板橋區油庫口B基地新建工程
17 （下稱B棟新建工程）、B基地室內裝修工程(下稱B棟裝修工
18 程)、B基地公設裝修工程（下稱B棟公設工程，與B棟新建工
19 程、B棟裝修工程，合稱B棟工程），並於105年、107年、108
20 年間簽訂B棟新建工程承攬合約（下稱B棟新建合約）、B棟
21 裝修工程承攬合約（下稱B棟裝修合約）、B棟公設工程承攬
22 合約（下稱B棟公設合約）。又，伊承攬被告之新北市板橋
23 區油庫口C基地新建工程（下稱C棟新建工程）、C基地裝修
24 （客房室內裝修）工程(下稱C棟裝修工程，與C棟新建工
25 程，合稱C棟工程)，並於105年、108年間簽訂C棟新建工程
26 承攬合約（下稱C棟新建合約）、C棟裝修工程承攬合約（下
27 稱C棟裝修合約）。伊於108年間完工B棟工程及C棟工程（合
28 稱系爭工程），於108年7月15日、同年11月1日將B棟工程、
29 C棟工程交付被告占有使用，經點交後被告開始試住、試營
30 運，詎被告片面以C棟工程有滲漏水瑕疵為由，拒不給付系
31 爭工程全部尾款，經向本院聲請調解而達成部分和解，兩造

01 遂於111年7月8日簽訂協議書並同時在本院簽立調解筆錄，
02 將協議書作為調解筆錄之附件而成為筆錄之一部（下稱系爭
03 協議書），被告至少承認B棟工程未付款於1億3018萬0146元
04 範圍內（依被告主張B棟未付款1億3373萬2146元－B棟扣除
05 款355萬2000元＝1億3018萬0146元，下稱B棟無爭議款）；
06 被告至少承認C棟未付款於6819萬3082元範圍內（依被告主
07 張C棟未付款1億6825萬5682元－C棟保留款1億0006萬2600元
08 ＝6819萬3082元，下稱C棟無爭議款），被告應於系爭協議
09 書簽署後10個日曆天內即111年7月18日前全數給付，被告遲
10 至111年7月25日給付。因被告自108年7月15日、同年11月1
11 日起分別進駐B棟及C棟開始試住、試營運等即已受領B棟、C
12 棟工作物，被告於斯時起即應給付工程款，迺遲至111年7月
13 25日始清償B棟及C棟無爭議款，被告就B棟無爭議款應給付
14 自108年7月15日起至111年7月24日止之遲延利息1970萬5350
15 元，就C棟無爭議款項應給付自108年11月1日起至111年7月2
16 4日止之遲延利息930萬4152元。爰依B棟新建合約第4條及第
17 6條、B棟公設合約第3條及第5條、B棟裝修合約第4條及第5
18 條、C棟新建合約第4條及第6條、C棟裝修合約第4條及第5
19 條、系爭協議書前言及第4條、民法第490條、第505條、第2
20 33條規定，請求被告給付B棟及C棟無爭議款之遲延利息。
21 另，兩造於111年2月15日簽訂鑑定協議書，約定就C棟滲漏
22 水爭議委由新北市建築師公會鑑定，並於111年7月8日簽立
23 系爭協議書約定就C棟滲漏水爭議由被告暫保留8506萬1268
24 元(下稱C棟滲漏水保留款)，待依鑑定結果找補，經公會於1
25 11年8月15日作成鑑定報告(下稱鑑定報告)，認定C棟204間
26 客房淋浴間滲水改善修復工程費用1804萬8977元(含稅)，雙
27 方各承擔50%責任，被告即應返還原告7603萬6780元（8506
28 萬1268元－1804萬8977元/2＝7603萬6780元，元以下四捨五
29 入，下同）。因被告拒不返還，經原告聲請對被告強制執行
30 後始於111年12月8日、112年1月5日分別獲清償500萬元、71
31 03萬6780元，則被告就500萬元部分應給付自108年11月1日

01 起至111年12月7日之遲延利息77萬5342元，就7103萬6780元
02 部分應給付自108年11月1日起至112年1月4日之遲延利息112
03 8萬8036元，合計1206萬3379元。爰依C棟新建合約第4條及
04 第6條、C棟裝修合約第4條及第5條、系爭協議書前言及第2
05 條、民法第490條、第505條、第233條規定，請求被告給付C
06 棟滲漏水保留款之遲延利息1206萬3379元。再者，被告於點
07 交後開始試住、試營運，嗣B棟、C棟均正式開幕營運至今。
08 因被告於試住、試營運，乃至正式營運期間，因其規劃而不
09 斷有優化、變更工程等新需求，已逸脫系爭工程原定工作範
10 圍，為追加之新工作，被告屢屢要求原告施作，雖非原合約
11 範圍之工作，原告基於商誼，不得已同意先配合施作，再辦
12 理追加減議價作業，兩造自108年12月開始辦理議價，直至1
13 10年1月間，始將大部分之變更工程案件完成議價，被告積
14 欠原告鉅額追加工程款及衍生費用。依B棟新建合約、C棟新
15 建合約第10條第2項及B棟裝修合約、B棟公設合約、C棟裝修
16 合約第9條第2項，原告有隨時變更及增減工程之權利，且B
17 棟新建合約、C棟新建合約第23條及B棟裝修合約、B棟公設
18 合約、C棟裝修合約第12條第7項均約定有加班趕工費用，被
19 告要求原告配合試住或趕工而增派人力，多次指示新建及搬
20 遷工、設置保全人員、延長駐點時間等，然原告應辦理加減
21 帳及議價而未辦理，被告試營運期間要求原告於合約外施作
22 之金額，經原告依工程標單各項關工程項目成本或實際支出
23 金額作為合理單價，計算B棟追加工程款及衍生相關費用為7
24 91萬2846元，C棟追加工程款及衍生相關費用為403萬1524
25 元，合計1194萬4370元。爰依B棟新建合約第10條及第23
26 條、B棟公設合約第9條及第12條、B棟裝修合約第9條及第12
27 條、C棟新建合約第10條及第23條、C棟裝修合約第9條及第1
28 2條、民法第490條、第491條規定，請求被告給付B棟及C棟
29 追加工程款及衍生費用1194萬4370元。此外，依系爭協議書
30 第2條第1項及第3項約定被告先保留租金損失保留款1500萬1
31 332元，待離清損害範圍、因果關係及責任比例後，由雙方

01 儘速協商，再與C棟租金損失保留款找補，詎被告遲未與原
02 告協商，亦不退還該保留款。原告既已完成並交付C棟工
03 程，依C棟新建合約第4條及第6條、C棟裝修合約第4條及第5
04 條、系爭協議書前言、民法第490條、第505條規定，請求被
05 告給付C棟租金損失保留款1500萬1332元等語。並聲明：(一)
06 被告應給付原告6801萬8583元，及其中791萬2846元自108年
07 7月15日起，暨其中1903萬2856元自108年11月1日起，均至
08 清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假
09 執行。□

10 二、被告則以：依系爭工程合約第6條第2項第2款付款辦法約
11 定，工程整體完成經總驗收合格並完成交屋時付清尾款總額
12 5%，但請領尾款時應具結保證對本工程之選定分包人應付款
13 項均已付並無任何糾紛。被告於110年5月19日接獲訴外人即
14 原告下包商欣漢實業股份有限公司（下稱欣漢公司）請求參
15 與調解，聲稱其於108年10月向原告請求工程款高達五千多
16 萬元時，原告拒未給付，可見原告與欣漢公司間尚有工程款
17 糾紛，致欣漢公司向被告索賠，依合約同條第6項第2、5款
18 約定，被告即得停止付款至原因消除為止。又B棟及C棟工程
19 試營運期間已有諸多瑕疵發生，經被告催告修補後，原告部
20 分項目遲至111年始修繕完成，嗣經鑑定系爭工程仍有缺失
21 及漏水之瑕疵，直至兩造111年7月8日簽訂系爭協議書以扣
22 款之方式處理後，原告始免除瑕疵修補義務，故在此之前，
23 被告得依系爭工程合約第6條第3項、第6項第1、4款停止付
24 款。又108年7月15日、11月1日交付試營運，僅為部分驗收
25 之情形，不符系爭工程合約第6條第1項工程總驗收合格給付
26 尾款之約定，自不得自108年交付時起算遲延利息。又原告
27 遲至111年7月15日、7月22日（星期五）始開立C棟無爭議
28 款、B棟無爭議款之發票，被告一併合併計算，於下一個工
29 作日即7月25日（星期一）為出款，是因原告協力義務並未
30 完全齊備，故不應論究被告之遲延責任。再者，兩造於系爭
31 協議書約定以建築師公會鑑定結果之責任比例，就C棟滲漏

01 水保留款進行找補，則此和解後之保留款本金已與原未付工
02 程款本金不同，原告不得以和解後未履行和解條件遭強制執
03 行之部分，再主張和解前之遲延責任。又依系爭工程合約第
04 6條第6項、第3項約定，該漏水比例直到系爭協議書簽定後
05 才免除該瑕疵修補義務，第三方爭議則是到欣漢公司被付款
06 後才免除停止付款事由，是被告在和解前本有停止付款之合
07 法事由，在和解後雙方就此滲漏水修繕款處理方式已有合
08 意，並無所謂遲延給付之問題，原告自不得請求C棟滲漏水
09 保留款之遲延利息。另，被告否認原告得請求B棟追加款及
10 衍生費用791萬2846元，及C棟追加款及衍生費用403萬1524
11 元。系爭工程合約就相關追加工程款均需由原告提出報價單
12 後雙方議價，然雙方並無簽收及同意議價之情，且增加人
13 工、夜班趕工等本應由原告自行負擔，並無追加工程及衍生
14 費用應由被告負擔之理。縱原告得以請求此項費用，原告主
15 張利息起算日即自B棟開始試住日108年7月15日、自C棟開始
16 試住日108年11月1日為各費用起算日，亦無理由。此外，關
17 於C棟租金損失保留款，系爭協議書約定由雙方儘速善意協
18 商租金損失與否及其金額，而就保留款進行找補，此乃協議
19 書之協商與否之履行問題，不宜以判決為斷。又被告已提出
20 諸多協商方案，均遭原告拒絕，故顯係原告不願協商折抵任
21 何金額，非被告不願履行等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁
22 回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、經查，原告承攬被告之B棟新建工程、B棟裝修工程、B棟公
24 設工程（即B棟工程），並簽訂B棟新建合約、B棟裝修合約、
25 B棟公設合約。又，原告承攬被告之C棟新建工程、C棟裝修
26 工程（即C棟工程），並簽訂C棟新建合約、C棟裝修合約。
27 另，兩造於111年2月15日簽訂鑑定協議書，並於111年7月8
28 日簽署調解筆錄及協議書（即系爭協議書）。再者，被告已
29 於111年7月25日給付B棟無爭議款1億3018萬0146元、C棟無
30 爭議款6819萬3082元等情，有B棟新建合約、B棟裝修合約、
31 B棟公設合約；C棟新建合約、C棟裝修合約；鑑定協議書、

01 調解筆錄及系爭協議書等在卷可證（卷一第27至63頁、第71
02 至102頁、第149至150頁、第141至147頁），且為兩造所不
03 爭執，是上情堪信為真。

04 四、原告主張系爭工程已完工並交付被告，被告尚應給付B棟及C
05 棟無爭議款之遲延利息2900萬9502元、C棟滲漏水保留款之
06 遲延利息1206萬3379元、B棟及C棟追加工程款及衍生費用11
07 94萬4370元、C棟租金損失保留款1500萬1332元，為被告所
08 否認，並以前情置辯。茲析述如下：

09 (一)原告依民法第233條第1項規定，請求被告給付B棟及C棟無爭
10 議款之遲延利息2900萬9502元，有無理由？

11 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
17 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
18 利率為百分之5。民法第229條第1、2項、第233條第1項、第
19 203條分別定有明文。

20 2.關於B棟無爭議款之遲延利息部分：

21 (1)B棟新建合約第6條第2項第2款：「尾款10%：(1)本建物使用
22 執照取得，並完成正式水電接送及各設備測試附第三方單位
23 驗證報告書後，支付總工程完成總額之5%。(2)工程整體完
24 成經工程總驗收合格並完成交屋後，付清尾款總額5%。

25 …」、第29條第1項：「工程全部完成，依甲方（即被告，
26 下同）『工程驗收及移交辦法』辦理工程驗收事宜，經工地
27 初驗合格報請甲方會同建築師工程總驗收合格後方為工程總
28 驗收合格。」（卷一第31、43頁）；及B棟公設合約第5條第2
29 項：「…乙方（即原告，下同）於請領尾款時須先交付甲方
30 下列資料方得領取：…驗收紀錄…」、第16條第1項：「工
31 程全部完成，經工地初驗合格報請甲方會同監造單位於工程

01 總驗收合格後方為正式總驗收合格，…」(卷一第49、54
02 頁)；及B棟裝修合約第5條第2項：「…乙方於請領尾款時
03 須先交付甲方下列資料方得領取：…驗收紀錄…」、第16條
04 第2項：「工程完成後經工地查驗合格報請甲方會同監造單
05 位辦理業主查驗。全部工程完成後經甲方總驗收合格後方為
06 正式總驗收合格，…」(卷一第61、66頁)，依上開約款可
07 知，於B棟工程取得使用執照，並完成正式水電接送及各設
08 備測試，經完成工程總驗收合格及交屋後，原告即得向被告
09 請求B棟工程之全部工程尾款(即全部未付工程款)。

10 (2)經查，B棟工程係於108年8月20日取得使用執照(卷三第171
11 頁)，並已完成水電接送及交付被告試營運使用，於109年6
12 月11日至12日辦理初驗作業，於109年7月14日至8月10日完
13 成複驗作業(卷三第157頁)，復參酌兩造於系爭協議書同
14 意B棟工程之保固期自109年8月10日起算(卷一第146頁)，
15 可認B棟工程已於109年8月10日總驗收合格，則依前開約定
16 所述，原告於109年8月10日翌日即109年8月11日起，始得請
17 求被告給付B棟工程全部工程尾款(即全部未付工程款)。

18 (3)依系爭協議書前言記載：「…雙方主張之款項如下表：『甲
19 方主張(原工程款)：B棟未付款1億3373萬2146元』，『乙
20 方主張(原工程款及衍生費用)：B棟未付款1億4193萬9993
21 元』(卷一第143頁)，則B棟工程尚有未付工程款於1億337
22 3萬2146元範圍內，應屬可採。又依系爭協議書第3條約定，
23 B棟工程未付款部分應扣除缺失改善費用355萬2000元(卷一
24 第144頁)，則於扣除該缺失改善費用後，B棟工程未付款金
25 額即為1億3018萬0146元(計算式：1億3373萬2146元－355
26 萬2000元＝1億3018萬0146元)，則原告依此數額即B棟無爭
27 議款請求被告應給付遲延利息，即屬有據。

28 (4)又，B棟工程之工程尾款並無確定給付期限，是應於原告得
29 請求被告給付全部工程尾款之時起，經原告催告被告給付，
30 而被告未為給付者，原告始得請求被告負給付遲延之責任。
31 原告於109年8月11日始得請求被告給付B棟工程全部之工程

01 尾款（即全部未付工程款），嗣原告於110年5月27日發函催
02 告被告於110年6月10日前給付上開款項，有原告110年5月27
03 日110勝工字第033號函（卷一第107至108頁）在卷可稽，然
04 因被告迄未如數付款，是被告應自催告期限屆至之翌日即11
05 0年6月11日起，負給付遲延之責任，故B棟無爭議款之遲延
06 利息應自110年6月11日起算。

07 (5)被告係於111年7月25日給付原告B棟無爭議款1億3018萬0146
08 元一節，為兩造所不爭執，故被告遲延給付B棟無爭議款之
09 日數為1年44日（自110年6月11日起至111年7月24日止），
10 準此，原告得依民法第233條第1項規定，請求B棟無爭議款
11 之法定遲延利息為729萬3655元【計算式：1億3018萬0146元
12 $\times (1+44/365) \times 5\% = 729$ 萬3655元，元以下四捨五入，下
13 同）】。

14 3.關於C棟無爭議款之遲延利息部分：

15 (1)依C棟新建合約第6條第2項第2款：「尾款10%：(1)本建物使
16 用執照取得，並完成正式水電接送及各設備測試附第三方單
17 位驗證報告書後，支付總工程完成總額之5%。(2)工程整體
18 完成經工程總驗收合格並完成交屋後，付清尾款總額5%。
19 …」、第29條第1項：「工程全部完成，依甲方『工程驗收
20 及移交辦法』辦理工程驗收事宜，經工地初驗合格報請甲方
21 會同建築師工程總驗收合格後方為工程總驗收合格。」（卷
22 一第75、87頁）；及C棟裝修合約第5條第2項：「…乙方於請
23 領尾款時須先交付甲方下列資料方得領取：…驗收紀
24 錄…」、第16條第1項：「工程全部完成，經工地初驗合格
25 報請甲方會同監造單位於工程總驗收合格後方為正式總驗收
26 合格，…」（卷一第93、98頁），於C棟工程取得使用執
27 照，並完成正式水電接送及各設備測試，經完成工程總驗收
28 合格及交屋後，原告即得向被告請求C棟工程之全部工程尾
29 款（即全部未付工程款）。

30 (2)查，C棟工程係於108年10月29日取得使用執照（卷三第173
31 頁），並已完成水電接送及交付被告試營運使用，於109年6

01 月10日至11日辦理初驗作業，於109年7月14日至29日完成複
02 驗作業（卷三第159頁），復參酌兩造於系爭協議書同意C棟
03 工程保固期自109年7月29日起算（卷一第146頁），可認C棟
04 工程已於109年7月29日總驗收合格，依前開約定，原告即得
05 於109年7月29日之翌日即109年7月30日起，請求被告給付C
06 棟工程全部之工程尾款（即全部未付工程款）。

07 (3)觀之系爭協議書前言記載：「…雙方主張之款項如下表：

08 『甲方主張（原工程款）：C棟未付款1億6825萬5682
09 元。』，『乙方主張（原工程款及衍生費用）：C棟未付款1
10 億7228萬7205元。』（卷一第143頁），可認C棟工程尚有未
11 付工程款於1億6825萬5682元之範圍內，應屬可採。又依系
12 爭協議書第2條約定，兩造就C棟滲漏水及租金損失部分保留
13 1億0006萬2600元（卷一第143頁），於扣除該保留款項後，
14 C棟工程未付款金額應為6819萬3082元（計算式：1億6825萬
15 5682元－1億0006萬2600元＝6819萬3082元），故原告依此
16 數額請求被告應給付遲延利息，即屬有據。

17 (4)又C棟工程之工程尾款並無確定給付期限，是應於原告得請
18 求被告給付工程尾款時，經原告催告被告給付，而被告未為
19 給付，原告方得請求被告負給付遲延責任。原告於109年7月
20 30日始得請求被告給付C棟工程全部之工程尾款（即全部未
21 付工程款），嗣原告於110年5月27日發函催告被告於110年6
22 月10日前給付上開款項（卷一第107至108頁），而被告於收
23 受該函後並未於上開期限付款，是被告應自催告期限屆至之
24 翌日即110年6月11日起負給付遲延責任，故C棟無爭議款之
25 遲延利息應自110年6月11日起算。

26 (5)被告係於111年7月25日原告給付C棟無爭議款6819萬3082元
27 一節，為兩造所不爭執，是被告已遲延給付C棟無爭議款之
28 日數為1年44日（自110年6月11日起至111年7月24日止），
29 故原告得依民法第233條第1項規定，請求C棟無爭議款之法
30 定遲延利息應為382萬0681元【計算式：6819萬3082元×（1+
31 44/365）×5%＝382萬0681元】。

01 4.被告雖辯稱因原告與下包商欣漢公司間有工程款糾紛，其得
02 依系爭工程合約第6條第6項第2、5款約定停止付款云云。惟
03 查，系爭協議書第4條第1項約定：「就甲方尚未給付之B、C
04 棟未付款，除第二條及第三條之款項（即C棟保留款及B棟扣
05 除款）外，甲方應於本協議書簽署後10個日曆天內付款（下
06 稱剩餘款），不得異議及主張其他不付款理由。」（卷一第1
07 45頁），而欣漢公司係於110年5月19日向被告表明其與原告
08 間工程款爭議，被告嗣於111年7月8日與原告簽訂系爭協議
09 書，就B、C棟無爭議款之部分，被告與原告係以上開約款約
10 定被告不得主張其他不付款理由，應已包含欣漢公司與原告
11 間爭議之事由，故被告此部分所辯，並無理由。再者，觀之
12 原告與欣漢公司間裝修工程分包承攬合約第5條第6項約款
13 （卷二第141頁），雙方係約定於原告先收受被告之款項
14 後，再由原告將款項給付予欣漢公司。依此，本件係因被告
15 尚未給付上開無爭議款項，原告於未收受上開無爭議款前，
16 自無法給付該等款項予欣漢公司，是原告與欣漢公司間給付
17 工程款之糾紛，係因被告未給付上開無爭議款所致，則被告
18 再依此拒付，難認有據。

19 5.被告復辯稱系爭工程有諸多瑕疵，其得依系爭工程合約第6
20 條第3項、第6項第1、4款停止付款云云。惟查，B棟工程及C
21 棟工程均已驗收合格，是於驗收合格前之瑕疵，應認均已經
22 原告改善完成，方得完成驗收作業。至驗收合格後所發現之
23 瑕疵，應屬原告應負保固責任範圍，被告不得再依此拒付工
24 程尾款。被告以此辯稱其得暫停付款云云，亦屬無據。

25 6.綜上，原告得依民法第233條第1項規定，請求被告給付B棟
26 及C棟無爭議款之遲延利息合計為1111萬4336元（計算式：7
27 29萬3655元+382萬0681元=1111萬4336元）。

28 (二)原告依民法第233條第1項規定，請求被告給付C棟滲漏水保
29 留款之遲延利息1206萬3379元，有無理由？

30 1.依兩造於111年2月15日簽訂鑑定協議書記載：「為乙方承攬
31 甲方位於新北市板橋區文化路188巷內之『油庫口C基地裝修

01 工程（客房室內裝修）』（下稱本工程）之房間淋浴區滲、
02 漏水爭議事（下稱本爭議），甲、乙雙方合意共同委託鑑定
03 （下稱本鑑定），並議定條款如後：…二、本鑑定最終結果
04 對雙方均有拘束力，雙方就本爭議之處理，其滲、漏水之修
05 繕、費用、可歸責原因之爭議，均應以本鑑定結果為準，不
06 得再爭執。」（卷一第149至150頁）。

07 2.復依兩造於111年7月8日簽訂之系爭協議書：「二、就C棟未
08 付款，其中甲方主張C棟有滲漏水及租金減損部分，甲、乙
09 雙方對責任原因及歸屬有不同認知，但乙方同意依下列個別
10 項目及數額，由甲方先保留合計共1億6萬2600元（合稱C棟
11 保留款）：1.就甲方所謂滲漏水部分：保留8506萬1268元
12 （下稱C棟滲漏水保留款）。2.就甲方所謂租金減損部分：
13 保留1500萬1332元（下稱C棟租金損失保留款）。就前項約
14 定之C棟滲漏水保留款，甲、乙雙方同意於民國111年2月15
15 日鑑定協議書（下稱鑑定協議）之鑑定最終結果作成前，由
16 甲方自行修繕C棟工程中甲方所謂滲漏水部分，相關修繕工
17 程之進行及該工程衍生後續之漏水保固，均由甲方自行處
18 理，但甲、乙雙方應依鑑定協議所約定鑑定最終結果（含修
19 繕費用、合理工法及工期）與該C棟滲漏水保留款進行找
20 補，多退少補。找補結果為甲方應退還時，甲方不得以任何
21 理由剋扣不還；找補結果為乙方應補足時，乙方不得以任何
22 理由推諉不補；就應付款之一方，應於下列期限內付款：1.
23 如前述最終鑑定結果於第四條約定保固期限屆至『前』送達
24 於雙方，雙方同意該找補款，於原契約約定之工程保固款範
25 圍（即B棟工程保固款4465萬6262元及C棟工程保固款3273萬
26 0497元；下稱B棟工程保固款、C棟工程保固款，合稱保固
27 款）內，作為原契約約定之保固款擔保品，並繼續保留至保
28 固限屆至後翌日退還或補足；如該翌日為鑑定書送達日起算
29 未滿10個日曆天之日期，應給予應付款之一方送達滿10個日
30 曆天之合理作業期間。惟如甲方應退還金額超過前述保固款
31 數額，甲方應於鑑定書送達雙方之日起算10個日曆天內，保

01 留保固款之額度後，就C棟保留款與保固款之差額部分，先
02 行退還該差額部分。2. 如前述最終鑑定結果於第四條約定之
03 保固期限屆『後』始送達於雙方，應於鑑定書送達雙方之日
04 起算10個日曆天內退還或補足。…四、…雙方同意B棟工程
05 與C棟工程之保固期間及保固保證分別如下：1. B棟工程之保
06 固期間自109年8月10日起算，迄至111年8月9日止。2. C棟工
07 程之保固期間自109年7月29日起算，迄至111年7月28日
08 止。」(卷一第143至144、146頁)，兩造合意保留C棟滲漏水
09 保留款數額為8506萬1268元，並約定應依鑑定協議所約定鑑
10 定最終結果，與該C棟滲漏水保留款進行找補；若找補結果
11 為被告應退還時，被告不得以任何理由剋扣不還，若找補結
12 果為原告應補足時，原告不得以任何理由推諉不補；又如最
13 終鑑定結果於系爭協議書第4條約定之保固期限屆後始送達
14 於兩造，應於該鑑定書送達兩造之日起算10個日曆天內退還
15 或補足。

16 3. 兩造既於111年7月8日成立系爭協議書，約定C棟滲漏水保留
17 款需俟鑑定釐清後再為找補，則該C棟滲漏水保留款之付款
18 期限自應以上開約定為準。經查，依建築師公會鑑定報告書
19 記載：「十一、鑑定結果：…(三)-1, 2本工程房間淋浴區之滲
20 漏水原因為何(包括：有滲、漏水情況之房間數、各房間淋
21 浴區滲、漏水範圍大小等)？滲、漏水情況，應如何修繕？
22 其合理、符合市價行情之總修繕費用應為若干？…說明：…
23 3. 綜上，本工程整棟204間客房淋浴間滲水改善修復工程費
24 為新台幣18,048,977元整(含稅)，…(三)-3本工程房間淋浴
25 區全程由乙方承作工程者，其鑑定事項(一)之滲、漏水情況，
26 所產生之原因是否可歸責於乙方？如僅為部分可歸責於乙
27 方，其甲、乙雙方之責任比例各為何？說明：…2. …研判定
28 作人本身應承擔百分之五十修繕責任。3. …研判乙方應承擔
29 百分之五十修繕責任。」(卷一第173至174頁)，是依鑑定
30 報告書鑑定結果認定C棟工程客房淋浴間滲水改善所需之修
31 復工程費用1804萬8977元，兩造應各自負擔50%之責任，依

01 此計算原告應負擔C棟滲漏水之修復費用為902萬4488.5元
02 (1804萬8977元/2=902萬4488.5元)。依系爭協議書前開約
03 定，經與該C棟滲漏水保留款8506萬1268元進行找補後，即
04 扣除原告應負擔C棟滲漏水之修復費用後902萬4489元，被告
05 應退還7603萬6780元（計算式：8506萬1268元－902萬4488.
06 5元＝7603萬6780元）。

07 4. 建築師公會係於111年8月15日作成鑑定報告書（卷一第151
08 頁），於111年8月17日送達原告、於111年8月18日送達被告
09 （卷三第110頁）。該鑑定報告書係於C棟工程保固期限111
10 年7月28日屆滿後始送達於兩造，則依系爭協議書前開約
11 定，被告應於該鑑定報告書送達起算10個日曆天內即111年8
12 月28日前退還7603萬6780元予原告。又，原告已於111年8月
13 26日發函催告被告給付該保留款項（卷三第135至136頁），
14 而被告於收受該函後並未於上開期限付款，是被告應自期限
15 屆至之翌日即111年8月29日起負給付遲延責任，故C棟滲漏
16 水保留款之遲延利息應自111年8月29日起算。

17 5. 原告持調解筆錄及協議書，分別聲請對被告之財產在500萬
18 元及7103萬6780元之範圍內為強制執行，原告因而於111年1
19 2月8日、112年1月5日分別獲清償500萬元、7103萬6780元
20 （卷二第107頁，卷三第10頁）。從而，被告已遲延給付上
21 開保留款其中500萬元之日數為101日（自111年8月29日起至
22 111年12月7日止），暨其餘7103萬6780元之日數為129日
23 （自111年8月29日起至112年1月4日止），故原告得依民法
24 第233條第1項規定，請求C棟滲漏水保留款之遲延利息應為1
25 32萬4485元【計算式：500萬元×(101/365)×5%+7103萬67
26 80元×(129/365)×5%=132萬4485元】。

27 (三)原告依B棟新建合約第10條及第23條、B棟公設合約第9條及
28 第12條、B棟裝修合約第9條及第12條、C棟新建合約第10條
29 及第23條、C棟裝修合約第9條及第12條、民法第490條、第4
30 91條規定，請求被告給付B棟追加工程款及衍生費用791萬28
31 46元，及自108年7月15日起算之法定遲延利息，有無理由？

01 C棟追加工程款及衍生費用為403萬1524元，及自108年11月1
02 日起算之法定遲延利息，有無理由？

03 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條本文定有明文。本件原告主張系爭工程
05 完工後，被告要求原告配合試住、試營運或趕工而增派人
06 力，多次指示新建及搬遷工、設置保全人員、延長駐點時間
07 等，應給付B棟及C棟追加工程款及衍生費用合計1194萬4370
08 元等情，為被告所否認，依前揭規定，自應由原告就此負舉
09 證之責任。

10 2.原告主張被告應給付B棟追加工程款及衍生費用為791萬2846
11 元，固提出衍生費用一覽表及附件、會議紀錄等為證（卷一
12 第113至134頁、卷二第169至881頁）。被告則以：否認衍生
13 費用一覽表及附件（卷一第113至134頁）之形式真正，因係
14 原告自行製作之表格，並無雙方議價之結果，且原告所主張
15 之費用並無實際支出明細或費用收據，況依原告所主張契約
16 條款，均約定應由原告自行負擔，縱使原告主張費用為真，
17 被告亦無須給付；又，原告提出會議紀錄之形式真正，被告
18 固不否認，但難認原告主張其召開會議即為「增加之人工費
19 用」、「新增工程項目」等，因會議內容均屬原告承攬之公
20 腸，並無新增工程項目，更無原告所請求之人工費用之產生
21 等語。茲查，觀之衍生費用一覽表可知，原告係請求108年7
22 月15日至109年1月6日期間人員費用36萬元、108年9月至110
23 年1月間參加會議人員費用117萬2500元、108年10月30日至1
24 09年7月1日間配合驗收人員費用256萬元、108年10月30日至
25 110年1月10日間工務所租金及管銷等費用66萬7050元、108
26 年10月30日至109年3月31日保全費用57萬9075元、108年10
27 月30日至110年6月30日清潔費用183萬8560元，加計稅管費
28 後請求B棟追加工程款及衍生費用為791萬2846元。而B棟工
29 程係於109年8月10日總驗收合格，詳如前述，是109年8月10
30 日驗收合格前所支出上開費用，應屬原告依B棟工程合約原
31 應自行負擔之範圍，原告請求被告給付上開費用，自屬無

01 據。又原告請求109年8月10日驗收合格後，至110年1月間參
02 加會議人員費用、至110年1月間工務所租金及管銷等費用、
03 至110年6月間清潔費用一節，原告並未提出任何費用等證據
04 以資佐證，故原告請求被告給付該部分費用，並無理由。

05 3.原告主張被告應給付C棟追加工程款及衍生費用為403萬1524
06 元，固提出衍生費用一覽表及附件、會議紀錄等為證（卷一
07 第135至139頁、卷二第883至1211頁）。被告則以：否認衍
08 生費用一覽表及附件（卷一第135至139頁）之形式真正，因
09 係原告自行製作之表格，並無雙方議價之結果，且原告所主
10 張之費用並無實際支出明細或費用收據，況依原告所主張契
11 約條款，均約定應由原告自行負擔，縱使費用為真，被告亦
12 無須給付；又，原告提出會議紀錄之形式真正，被告固不否
13 認，但難認原告主張其召開會議即為「增加之人工費用」、
14 「新增工程項目」等，因會議內容均屬原告承攬之公腸，並
15 無新增工程項目，更無原告所請求之人工費用之產生等語。
16 茲查，觀之衍生費用一覽表可知，原告係請求109年1月1日
17 至109年7月10日間配合驗收人員費用120萬元、109年1月1日
18 至109年2月14日間參加會議人員費用4萬5000元、109年3月1
19 日至109年12月31日間工務所租金及管銷等費用167萬7950
20 元、109年1月1日至109年4月30日保全費用53萬1108元、109
21 年1月1日至109年3月24日清潔費用20萬2653元，加計稅管費
22 後請求C棟追加工程款及衍生費用為403萬1524元。C棟工程
23 係於109年7月29日總驗收合格，詳如前述，是109年7月29日
24 驗收合格前所支出上開費用，應屬原告依C棟工程合約原應
25 自行負擔之範圍，故其請求被告給付上開費用，難認有據。
26 另，原告請求109年7月29日驗收合格後，至109年12月間工
27 務所租金及管銷等費用一節，原告並未提出任何費用等證據
28 以資佐證，故原告請求被告給付該部分費用，亦無理由。

29 4.綜上，原告請求被告給付B棟及C棟追加工程款及衍生費用11
30 94萬4370元，並無理由，應予駁回。

31 (四)原告依C棟新建合約第4條及第6條、C棟裝修合約第4條及第5

01 條、系爭協議書前言、民法第490條、第505條規定，請求被
02 告給付C棟租金損失保留款1500萬1332元，及自108年11月1
03 日起算之法定遲延利息，有無理由？

04 1.系爭協議書第2條約定：「…2.就甲方所謂租金減損部分：
05 保留1500萬1332元（下稱C棟租金損失保留款）。…就C棟租
06 金損失保留款，甲方就其主張租金損失應提出損害範圍、因
07 果關係及責任比例之證明資料予乙方，再由雙方儘速善意協
08 商租金損失存否及/或其金額（包括以鑑定協議所約定之最
09 終結果（包含可歸責比例、合理工期天數）為基礎），再與
10 C棟租金損失保留款進行找補金額，不以第二項之日期為
11 限。」（卷一第143至144頁），依此可知，兩造係合意保留
12 C棟租金損失保留款數額為1500萬1332元，由被告提出損害
13 範圍、因果關係及責任比例等，依最終鑑定之責任比例及合
14 理工期天數為基礎等，再與C棟租金損失保留款進行找補。

15 2.被告對此係以：訴外人即C棟承租人傑仕堡商旅股份有限公
16 司（下稱傑仕堡公司）就此提出賠償金額1565萬元，並以傑
17 仕堡公司所提損害賠償金額表及函文等為證（卷二第63至64
18 頁、卷三第165至167頁）。然查，兩造係就C棟因滲漏水瑕
19 疵所造成C棟租金之減損部分，保留C棟租金損失保留款1500
20 萬1332元，是該保留款之找補扣減金額之範圍，應僅限於被
21 告受有租金損失之範圍，其餘部分應不得列為找補扣減金額
22 之範圍。是被告所提出損害賠償金額表，僅有「施工樓層租
23 金減免（5-10F，計六層）」、「受影響樓層租金減免（11
24 F、4F，計兩層）」、「施工樓層租金減免（11-16F）」、
25 「受影響樓層租金減免（9F、10F）」與租金有關，得與本
26 項保留款進行找補；至其餘部分與租金無關，自不得與該保
27 留款進行找補；又修繕施工期間應僅有實際需辦理施工樓層
28 無法使用，而受有租金之損失，是該表所列施工樓層上下樓
29 層亦應一併減免租金，尚無理由，故上開「受影響樓層租金
30 減免（11F、4F，計兩層）」、「受影響樓層租金減免（9
31 F、10F）」等，亦不得列為找補金額之計算。從而，僅有

01 「施工樓層租金減免（5-10F，計六層）」、「施工樓層租
02 金減免（11-16F）」得列為該保留款找補金額之計算範圍。

03 3.兩造於系爭協議書約定以可歸責比例及施工合理工期天數為
04 基礎進行找補金額之計算，則依鑑定結果認定兩造就本件滲
05 漏水所應負擔責任比例為50%，每樓層修繕所需工期為20日
06 （卷一第173至174頁），並加計星期六、日例假日後，每樓
07 層修繕所需施作工期應以為1個月為合理期間，依此，修繕5
08 樓至16樓合計12樓層所需工期即為12個月。又，每樓層每月
09 租金為6萬8813元（計算式：20萬6439元/3個月=6萬8813
10 元，卷二第63、64頁）應屬合理，是修繕施作5樓至16樓共
11 計12樓層期間之租金損失應核算為82萬5756元（計算式：12
12 個月×6萬8813元=82萬5756元）。原告應負擔滲漏水之責任
13 為50%，依此計算原告應負擔租金損失金額應為41萬2878元
14 （計算式：82萬5756元/2=41萬2878元）。

15 4.綜上，依系爭協議書前開約定，經與該C棟租金損失保留款1
16 500萬1332元進行找補後，即扣除原告應負擔租金損失41萬2
17 878元後，被告應退還1458萬8454元（計算式：1500萬1332
18 元-41萬2878元=1458萬8454元）。該項保留款之法定遲延
19 利息應自111年12月9日起算，因原告依系爭協議書上開約定
20 請求C棟租金損失保留款，實無確定給付期限之約定，且原
21 告係於111年12月8日以擴張訴之聲明狀請求被告給付此款項
22 （卷二第27頁），故此款項之法定遲延利息，應自被告收受
23 該書狀繕本之翌日即自111年12月9日起算。原告逾此部分之
24 請求，則無理由，應予駁回。

25 五、綜上所述，原告依B棟新建合約第4條及第6條、B棟公設合約
26 第3條及第5條、B棟裝修合約第4條及第5條、C棟新建合約第
27 4條及第6條、C棟裝修合約第4條及第5條、系爭協議書前言
28 及第4條、民法第490條、第505條、第233條規定；C棟新建
29 合約第4條及第6條、C棟裝修合約第4條及第5條、系爭協議
30 書前言及第2條、民法第490條、第505條、第233條規定；C
31 棟新建合約第4條及第6條、C棟裝修合約第4條及第5條、系

01 爭協議書前言、民法第490條、第505條，請求被告給付B棟
02 及C棟無爭議款之遲延利息1111萬4336元、C棟滲漏水保留款
03 之遲延利息132萬4485元、C棟租金損失保留款1458萬8454
04 元，合計2702萬7275元（另詳後判決附表「本院認定」欄位
05 所示），及其中1458萬8454元自111年12月9日起至清償日
06 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此
07 範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

08 六、兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假
09 執行，經核就原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌定相當之
10 擔保金額予以宣告。至原告其餘之訴既經駁回，其該部分假
11 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

12 七、被告聲請函詢傑仕堡公司就112年10月25日、112年11月30日
13 函（卷三第165、167頁）確認因滲水缺失所致及損失預估為
14 何，是否如傑仕堡公司所提損害賠償金額表（卷二第63至64
15 頁）一節，因此部分已有鑑定結果可參，且經本院認定如
16 前，被告請求傑仕堡公司另為預估部分，自無調查之必要，
17 併此敘明。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
18 舉證，經本院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予
19 逐一論酌。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
22 民事第六庭 法官 陳智暉

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
27 書記官 簡辰峰

28 附表：